ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Нижний Новгород «01» ноября 2010 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Маяк», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Сазонова Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, и Семенычева Нина Васильевна, являющийся собственником помещения (квартиры) № 66 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Н. Новгород, ул. Баумана, дом № 52/2, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени или через уполномоченное лицо, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и является сделкой с множественностью лиц на стороне собственников.

1.2. С одной стороны договор подписывается уполномоченным лицом Управляющей организации, с другой стороны собственниками помещений в приложении, являющемся неотъемлемой частью договора. Оригинал договора находится на хранении в Управляющей организации.

1.3. Договор считается заключенным с момента его подписания хотя бы одним из собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и распространяются на собственников помещений, приобретших право собственности на помещение после заключения договора управления.

1.5. Собственник помещения, не согласный с условиями настоящего договора, обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции либо обжаловать решение общего собрания собственников в суд в порядке, предусмотренном ч. 6 ст. 46 ЖК РФ.

1.6. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.6.1. Многоквартирный дом — единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

1.6.2. Собственник - физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.6.3. Помещение - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

1.6.4. Общее имущество — имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Директор А.А. Сазонов

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях; внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с законодательством, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Акт технического освидетельствования состояния имущества приведен в Приложении № I к настоящему договору.

1.6.5.Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, уполномоченная общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом.

1.6.6. Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания и ремонта и организацию обеспечения Собственников жилищными, коммунальными услугами.

1.6.7. Коммунальные услуги - деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях многоквартирного дома и жилых домам. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

1.6.8. Содержание и ремонт общего имущества – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома. Осуществляется в пределах сумм, фактически оплаченных Собственниками.

1.6.9. Капитальный ремонт - ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещений. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается перечень работ и сроки их проведения. Осуществляется в пределах сумм, фактически оплаченных Собственниками.

1.6.10. Плата за содержание и ремонт мест общего пользования - обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

1.6.11. Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.6.12. Ресурсоснабжаюшая организация – юридическое лицо независимо от его организационно - правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющие поставку коммунальных ресурсов.

1.6.13.Коммунальные ресурсы – холодная и горячая вода, стоки, сетевой газ, бытовой газ в баллонах, электрическая и тепловая энергия, твердое топливо, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг.

1.6.14. Норматив потребления коммунальных услуг- месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством.

1.6.15. Потребитель коммунальных услуг (потребитель) – собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях.

1.6.16. Заявка – обращение потребителя в аварийно-диспетчерскую службу.

1.6.17. Претензия – требование собственника об устранении недостатков выполненных работ, оформленное в письменной форме и предъявленное лицом, уполномоченным общим собранием собственников многоквартирного дома.

1.7. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственников – является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру). Балкон, относящийся к помещению (квартире), не входит в состав общего имущества (кроме балконной плиты);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Н. Новгород, ул. Баумана, д. 52/2

Управление многоквартирным домом включает в себя совершение Управляющей организацией следующих действий:

Организация учета, содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.1. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации;

2.1.2. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемых в пределах сумм, оплачиваемых собственниками по статье содержание и ремонт жилого помещения.

2.1.3. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и расчет расходов на их проведение,

2.1.4. Подготовка предложений Собственникампо проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.

2.1.5. Подготовка предложений собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.1.8. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации , приращения, реконструкции общего имущества.

2.1.9. Реализация мероприятий по ресурсосбережению (на общедомовом имуществе), осуществляемых в пределах сумм, оплачиваемых Собственниками;

2.1.10. Обеспечение организации начисления, приема, распределения и перерасчета платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.1.11. Расчет размера платы за жилое помещение для каждого Собственника;

2.1.12. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, обязательное участие в составлении соответствующих актов;

2.1.13. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников;

2.1.14. Представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

2.1.15. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество в многоквартирном доме и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.16.Хранение копий правоустанавливающих документов Собственников на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

2.1.17. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников, в том числе на действия (бездействия) ресурсоснабжающих организаций.

2.1.18. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.1.19. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации при выполнении работ по управлению многоквартирным домом;

2.1.20. В соответствии с решениями общего собрания Собственников совершение других юридически значимых действий, направленных на управление многоквартирным домом.

2.2. Перечень работ и услуг, указанных в приложении №2, №3, к настоящему договору, может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.3. Предоставление Собственнику коммунальных услуг регулируется в соответствии с действующим законодательством.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1.Осуществлять функции по управлению, организации расчетов между Собственниками и Управляющей организацией за содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.2. Обеспечить в пределах сумм, оплаченных собственниками, надлежащее содержание общего имущества

Директор А.А. Садовов

многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома и в соответствии с перечнем работ и услуг, указанном в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.1.3. Осуществлять текущий ремонт общего имущества согласно перечню таких работ и услуг, указанному Приложении № 3 к настоящему договору, в пределах фактически оплаченных собственниками жилых помещений в многоквартирном доме денежных средств.

3.1.4. Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг, в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества.

3.1.5. С целью предоставления Собственникам коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры поставки соответствующих коммунальных ресурсов.

3.1.6. Производить начисления и прием платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая выставление квитанции – извещения не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо с привлечением сторонних организаций.

3.1.7. Информировать Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 1 месяц до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере, путем размещения соответствующей информации в квитанции на квартплату.

3.1.8. Своевременно информировать Собственников о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте (в том числе в подъездах жилого дома).

3.1.9. Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, если она была получена при принятии дома в управление, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно- финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора..

3.1.11. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.12.Осуществлять технические осмотры и планово-предупредительный ремонт общего имущества в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.1.13.Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

3.1.14.Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника (не являющегося общим имуществом) за его счет и по его заявлению.

3.1.15.Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением многоквартирным домом, на основании предложений, заявлений и жалоб Собственника многоквартирного дома на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.16.Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.17. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.18.Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год в порядке и в соответствии со сроками, установленными решением общего собрания Собственников.

3.1.19.Выдавать заверенную копию настоящего договора обратившемуся за ним собственнику за его счет в течении 10 дней с момента поступления соответствующего письменного заявления от собственника.

3.1.20.За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный лом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом.

3.1.21. Проводить работы за счет Собственника, обеспечивающие содержание жилого дома и его оборудования в надлежащем состоянии, согласно перечню оплачиваемых Собственником работ.

3.1.22. Оказывать дополнительные платные услуги на основании заявки Собственника (Приложение №7)

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1.Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2.Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.2.3.В случае невнесения Собственником платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более чем 6 месяцев произвести отключение жилого помещения от подачи горячей воды, газоснабжения, электроэнергии, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4.Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками время работников

Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.5.Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

3.2.6.Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания.

3.2.7.Вносить предложения Собственникам о созыве внеочередного общего собрания Собственников.

3.2.8.Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.9.Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению (модернизации) инженерного оборудования многоквартирного дома и потребовать оплаты этих работ в следующих случаях:

-при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

-при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

-в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг. Осуществляется в пределах сумм, оплаченных. Собственниками.

3.2.10.По решению общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

3.2.11.По решению общего собрания Собственников выполнять действия, связанные с эксплуатацией общего имущества (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

3.2.12. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты и корректировка платежей и др.), до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидации аварий. 25% средств полученных в результате экономии используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.13.Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ. актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.14.Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором на основании письменного заявления собственника.

3.3. **Собственники обязуются:**

3.3.1.Для осуществления Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору передать инженерное оборудование многоквартирного дома в составе и техническом состоянии, указанном в Приложении № 1 к настоящему договору.

В случае передачи инженерного оборудования многоквартирного дома в неполном составе и ненадлежащем техническом состоянии Управляющая организация не несет ответственности за последствия причинения вреда третьим лицам и имуществу Собственников до момента приведения инженерного оборудования в надлежащем состоянии силами Управляющей организации за счет средств Собственников.

3.3.2.Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, в том числе за предоставленные дополнительные платные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, а также пени, в соответствии с ЖК РФ.

3.3.3.Участвовать в расходах на содержание Общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а при принятии общим собранием собственников жилых помещений решения о проведении капитального ремонта, платы за капитальный ремонт общего имущества.

3.3.4.Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным Кодексом РФ.

3.3.5.Поддерживать собственное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет. В зимний период очищать от снега и наледи установленные кондиционеры, остекления и козырьки балконов и лоджий, территорию не застекленных балконов и лоджий.

3.3.6.Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые

Директор А.А. Сарсенов

отходы в мусоропровод.
3.3.7.Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердаков и др.
3.3.8.Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и стиральные, посудомоечные машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг и другим пользователям. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.
Устанавливать УЗО на вводе в Помещение, для повышения уровня защиты от возгорания при замыканиях (согласно п.7.1.84. «Правил устройства электроустановок»).
3.3.9. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации и иных лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.
3.3.10. Не производить переустройства, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством. Самостоятельно вывозить не относящийся к крупногабаритному строительный мусор после ремонта, перепланировки, переоборудования жилого помещения.
3.3.11. Не производить ремонт и замену внутриквартирных инженерных сетей горячего, холодного водоснабжения, тепло-, газоснабжения без уведомления Управляющей организации и без испытаний их после ремонта в присутствии ответственного лица от Управляющей организации.
3.3.12. Не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков.
3.3.13. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставлять данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Н. Новгорода в порядке, определяемом Правительством РФ.
3.3.14. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
3.3.15.Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения. Возмещать убытки, возникшие по его вине у третьих лиц или Управляющей организации.
3.3.16. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.
3.3.17.Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников в многоквартирном доме в соответствии с правилами, установленными Жилищным Кодексом Российской Федерации, а также решением общего собрания собственников.
3.3.18.Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.
3.3.19.Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества.
3.3.20.В случае длительного отсутствия собственника и членов его семьи, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях:
-принимать меры по их предупреждению (перекрывать вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования, электропитания квартиры);
-извещать Управляющую компанию или доверенных лиц, проживающих в доме, о своем отсутствии по месту жительства, пребывания в помещении, сообщая номер контактного телефона для связи в аварийных ситуациях.
3.3.21.Извещать Управляющую компанию о количестве граждан, фактически проживающих в помещении для расчета платежей за коммунальные, жилищные услуги и иных платежей, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и /или настоящим Договором.
3.3.22.Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством.
3.3.23. На общем собрании собственников выбрать лиц, наделенных полномочиями представления интересов собственников по настоящему договору, в том числе правом предъявления претензий, подписания актов приемки выполненных работ, актов технического осмотра общего имущества, дополнительных соглашений и иных документов, связанных с исполнением настоящего договора.
3.3.24. На общем собрании собственников помещений утвердить порядок проведения общего собрания собственников многоквартирного дома.
3.4. Собственники имеют право:
3.4.1.Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им на праве собственности помещениями в соответствии с его назначением и пределами его использования.
Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.
3.4.2.Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже

установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
3.4.3.Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование, переустановку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством порядке.
3.4.4.Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
3.4.5.Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору через лиц, уполномоченных общим собранием собственников.
3.4.6.Собственник помещения предоставляет свои персональные данные - фамилию, имя, отчество, адрес, количество членов семьи, проживающих вместе с собственником в жилом помещении и дает согласие на их передачу организации, с которой у Управляющей организации заключен договор на информационно-расчетное обслуживание, а также органам власти, осуществляющим регистрационный учет граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и контроль за соблюдением гражданами и должностными лицами правил регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации.
3.5. Собственники помещений, находящихся в муниципальной собственности, обязаны:
3.5.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 30 дней с момента его заключения информировать их о выбранной управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг.
3.5.2. До заселения жилых помещений и сдачи в аренду нежилых помещений нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату услуг отопления.
3.5.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о лицах, назначенных выполнять функции опекунов по отношению к гражданам, не достигшим 18 лет, за которыми забронировано жилье. При отсутствии назначенных опекунов нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.
3.5.4. Информировать Управляющую организацию о сдаче в аренду и (или) продаже нежилых помещений.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1.Оплата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:
1)плату за содержание и ремонт жилого дома, включающую в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом;
2)плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее {при наличии) водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.
4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений на основании фактически сложившихся цен на аналогичные работы и услуги с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год либо принимается на основании тарифов, утвержденных в установленном законом порядке.
4.3. До тех пор, пока Собственниками помещений не будет установлен размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно п.4.2 настоящего договора расчеты по содержанию и ремонту общего имущества осуществляются исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке администрацией города Нижнего Новгорода для таких услуг.
4.4. Оплата коммунальных ресурсов осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам ресурсоснабжающих организаций.
4.5. Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01- го по последнее число.
Срок внесения платежей Собственником - до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.
4.6. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.
4.7.При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1.Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
5.2.Если общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается шесть месяцев для улучшения работы.
5.3.В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника взимается пеня (согласно Жилищного Кодекса РФ) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за

Директор А.Н. Садаков

каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.4. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам (плате за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги);
- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за не обеспечение собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое содержание общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.6. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для собственников из-за недостатка средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.7. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда другим собственникам и третьим лицам, в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации либо проведения профилактических работ на общих коммуникациях.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1.Решение общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья не является основанием для расторжения настоящего договора.

6.2.Договор может быть расторгнут:

- по письменному соглашению сторон при условии возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей;
- на основании решения суда в случае существенного нарушения Управляющей организацией условий настоящего договора с возмещением сторонами имеющихся между ними задолженностей;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за три месяца;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

6.3.В случае досрочного расторжения договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – представителю Администрации Ленинского района.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1.Собственники обязаны ежегодно проводить общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

7.2. Общее собрание собственников многоквартирного дома проводится по инициативе Собственников.

7.3. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан в письменной форме сообщить собственникам помещений в данном доме и управляющей организации о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

7.4. Любой Собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организацию проведения собрания Собственников помещения Управляющей организации.

Расходы на организацию общего собрания несет инициатор его созыва.

7.5. В случае необходимости принятия решения по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном для всех Собственников помещений многоквартирного дома месте.

7.6. В случае проведения общего собрания собственников при изменении способа управления многоквартирным домом или выборе новой управляющей организации собственник, инициирующий общее собрание предоставляет другим собственникам в письменной форме информацию об обосновании необходимости изменения способа управления многоквартирным домом, а также о существенных нарушениях ранее существовавших договорных отношений, преимуществах и возможных недостатках предлагаемого способа управления и планируемых затратах, связанных с изменением способа управления. Решения общего собрания по указанным вопросам принимаются большинством голосов, но не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1.Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, разрешаются сторонами путем переговоров.

8.2.Претензии на несоблюдение Управляющей организацией условий настоящего договора предъявляются Собственниками через лицо, уполномоченное общим собранием собственников, оформляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации. К рассмотрению Управляющей организацией принимаются претензии,

предъявленные в течение 2-х недель от даты, когда они узнали или должны были узнать о нарушении договорных обязательств.

8.3.В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами. Договор считается заключенным при условии его подписания со стороны собственников хотя бы одним собственником. При этом каждый собственник при его волеизъявлении имеет право подписать данный договор.

9.2.Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора с «01» ноября 2010 г.

9.3.Настоящий договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

9.4.Настоящий договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам в объеме, предусмотренном условиями настоящего договора, с момента вступления договора в силу.

10.2. Протокол общего собрания собственников помещений от «12» октября 2010 г. является неотъемлемой частью настоящего договора.

10.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.4. Информация об Управляющей организации:
- место нахождения: г. Н.Новгород, ул. Адмирала Макарова, 8
- режим работы: пн-чт 8-00 – 17-00, пт – 8-00 – 16-00,
обеденный перерыв 12-00 – 13-00, сб, вс – выходной.
тел. 251-97-00 (круглосуточно), 251-75-83 (по вопросам начисления квартплаты).

Уполномоченными представителями Собственников в целях контроля за исполнением настоящего договора назначены: собственники жилых помещений (квартир):

№ 31 Сенюшина Нина Васильевна

№ 62 Никифорова Наталья Валентиновна

№ 45 Шибаева Светлана Ивановна

№ _____ _____

№ _____ _____

Утверждение договора собственниками при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием)

Управляющая компания:

ООО «МАСТАК»
603132 Н. НОВГОРОД
УЛ. АДМ. МАКАРОВА 6/4-1
ОГРН 1075258010520
ИНН 5258073796 КПП 525801001
Р/С 40702810642044000230
К/С 30101810900000000603 БИК 042202603
ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК СБ РФ Н.НОВГОРОД

_____ А.А. Сазонов

Настоящий договор утвержден общим собранием собственников многоквартирного дома № 32/2 по ул. Бадаевская, г. Н.Новгород

СОБСТВЕННИКИ: _____

См. реестр собственников, подписавших договор-приложение № 8 к настоящему договору управления